

**Attraktive Anlegerwohnung mit Balkon & separatem
Garten – unbefristet vermietet**



Objektnummer: 7398/2026002

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,46 m ²
Nutzfläche:	55,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	36,44 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	85.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.524,66 €
Betriebskosten:	145,70 €
USt.:	14,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

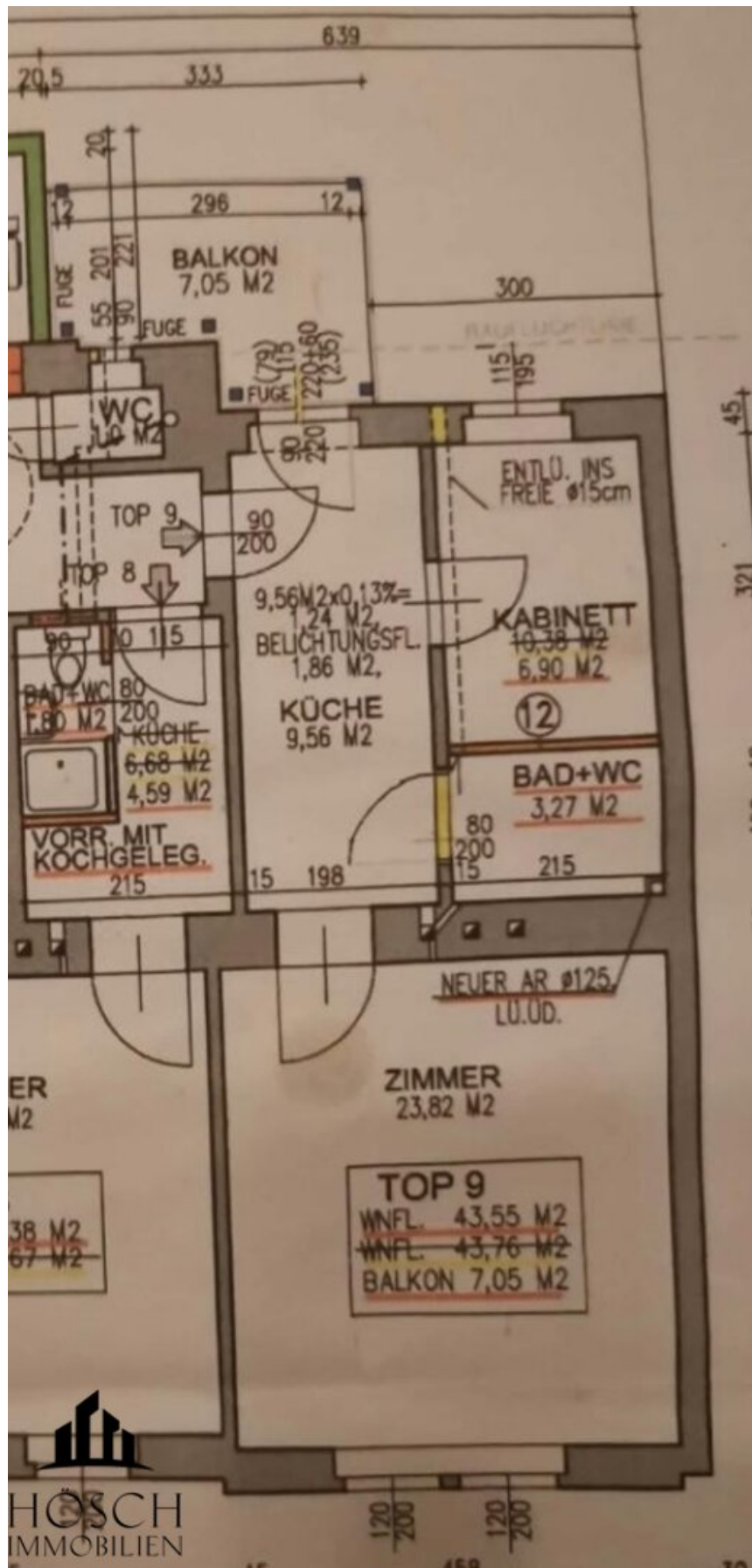
Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A





Objektbeschreibung

In gefragter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese charmante Altbauwohnung mit separatem Gartenanteil zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zinshaus und stellt eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar.

Die Einheit ist **unbefristet vermietet** und bietet somit einen **sofortigen, laufenden Mietertrag**.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 42,46 m² und überzeugt durch eine kompakte sowie funktionale Raumaufteilung.

Ergänzt wird das Angebot durch:

- einen Balkon mit ca. 7,86 m²
- einen **separaten Gartenanteil** mit ca. 36,44 m²

Die gesamte Nutzfläche beträgt somit ca. 55,75 m².

Die Einheit befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Altbaus und ist mittels Lift erreichbar.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Steinbauergasse im 12. Bezirk und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- öffentliche Verkehrsanbindung (U-Bahn, Bus und Straßenbahn in wenigen Gehminuten erreichbar)

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit € 452,41 (inkl. Betriebskosten und USt., exkl. Rücklage).

Kaufpreis: € 85.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap